



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

Р. Д. З. 2026 г.

№ *572*

Об утверждении проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:022021:594 по обл. Астраханская, г. Астрахань, р-н Ленинский, пл. 2-я Московская, 49

В соответствии со статьями 8.2, 41, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Астраханской области от 15.12.2022 №107/2022-ОЗ «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Астраханской области и органами государственной власти Астраханской области», Положением о министерстве имущественных и градостроительных отношений Астраханской области, утвержденным постановлением Правительства Астраханской области от 04.07.2022 № 302-П, постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 02.08.2023 №48 «Об административном регламенте министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области предоставления государственной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории муниципального образования «Городской округ город Астрахань» (за исключением документации по планировке территории, на которой планируется размещение линейных объектов)», распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 28.11.2025 № 2556 «О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:022021:594 по обл. Астраханская, г. Астрахань, р-н Ленинский, пл. 2-я Московская, 49», распоряжением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 03.02.2026 № 129 «О внесении изменений в распоряжение министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 28.11.2025 № 2556», в связи с обращением Моисеевой Юлии Борисовны от 25.02.2026г. №114/131-18-01 действующей по доверенности от 24.11.2022г. за общество с ограниченной ответственностью «ТРИО»:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:022021:594 по обл. Астраханская, г. Астрахань, р-н Ленинский, пл. 2-я Московская, 49.

2. Сектору по защите государственной тайны, мобилизационной подготовке и информационной безопасности министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течении трех рабочих дней со дня принятия разместить настоящее распоряжение на официальном сайте министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://augi.astrobl.ru>

3. Управлению градостроительной деятельности и развитию агломерации министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области:

- в пятидневный срок со дня утверждения проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:022021:594 по обл. Астраханская, г. Астрахань, р-н Ленинский, пл. 2-я Московская, 49, направить его главе муниципального образования «Городской округ город Астрахань» для опубликования в средствах массовой информации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, и размещения на официальном сайте муниципального образования «Городской округ город Астрахань» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

- обеспечить размещение настоящего распоряжения и утвержденного проекта межевания территории в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Астраханской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности;

- в пятидневный срок направить распоряжение и утвержденный проект межевания территории, в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости;

- обеспечить организацию хранения, комплектование, сохранность, учет и использование утвержденной документации.

Министр



А.Е. Полууда



БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Утвержден:

Распоряжением Министерства
имущественных и градостроительных
отношений Астраханской области

№ _____ от _____

Общество с ограниченной ответственностью
«Бюро технической Инвентаризации
Астраханской области»
E-mail: ooobtiao@mail.ru
ИНН 3025000640 КПП 302501001
ОГРН 1113025001440
АСТРАХАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
N8625 ПАО СБЕРБАНК
р/счет 407028106050000000078
к/счет 30101810500000000602
БИК 041203602

Заказчик: ООО «ТРИО»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:022021:594 по обл.

Астраханская, г. Астрахань, р-н Ленинский, пл. 2-я Московская, 49

Генеральный директор
ООО «БТИ АО»

Д.В. Демин

Кадастровый инженер ООО «БТИ АО»

А.М. Кузовенко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	5
3. РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ.....	6
4. ОПИСАНИЕ ФОРМИРОВАНИЯ.....	6
5. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ....	10
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ И ЕГО ЧАСТЯХ..	11
7. КООРДИНАТЫ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	14
8. ОПИСАНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ..	15
9. ВЫВОДЫ.....	16
10. ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	17
11. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.....	18

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий проект межевания территории земельного разработан в виде отдельного документа в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и положениями нормативных правовых актов Российской Федерации, определяющих требования к составу и содержанию проектов планировки территории, а также на основании распоряжения Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области №2556 от 28.11.2025 г. «О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:022021:594 по обл. Астраханская, г. Астрахань, р-н Ленинский, пл. 2-я Московская, 49», и распоряжения Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области №129 от 03.02.2026 «О внесении изменений в распоряжение министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 28.11.2025 №2556».

При разработке использовалась следующая нормативно-правовая база:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025);
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;
- Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 137-ФЗ.
- Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 191-ФЗ.
- Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 189-ФЗ.
- Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; 8. Приказ от 9 июня 2022 г. N 473/пр Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ об утверждении изменения №3 к СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Генеральный план муниципального образования «Городской округ город Астрахань» ;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Астрахань», утвержденных Городской думой муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020г. № 69, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального

образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 года №25, от 22.09.2022 №111 и постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 №78. ;

- Документация по планировке территории для строительства линейного объекта в районе пл. 2-я Московская в Ленинском районе г. Астрахани, утвержденная постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» №356 от 19.01.2017 г. «Об утверждении документации по планировке территории для строительства линейного объекта в районе пл. 2-я Московская в Ленинском районе г. Астрахани»

Согласно части 5 статьи 41 ГрК РФ применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 ГрК РФ.

В соответствии со частью 1 статьи 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами 7 землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, муниципального округа, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Согласно частью 2 статьи 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется для: 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется с использованием цифровых ортофотопланов и в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости МСК 30 зона 2.

Согласно п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных

участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. На основании пункта 1 статьи 11.9 Земельного кодекса, предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых, в силу законодательства о градостроительной деятельности, устанавливаются градостроительные регламенты, определяются этими градостроительными регламентами.

В силу п. 3 ст. 11.2 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами, соответственно при осуществлении государственного кадастрового учета при перераспределении земельных участков с землями государственной неразграниченной 8 собственности вид разрешенного использования образуемого земельного будет установлен как у исходного.

В силу статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в случае перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков. При этом указанное соглашение должно содержать сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на образуемые земельные участки.

2. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

1) Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:022021:594 и землями кадастрового квартала 30:12:022021 в целях исключения изломанности границ и в связи с невозможностью формирования самостоятельного земельного участка площадью 52 кв.м. с видом разрешенного использования «магазины».

3. РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ

1. Определена территория образуемого земельного участка с условным номером 30:12:022021:594:3У1.
2. Выявлены границы существующих земельных участков;
3. Установлен вид разрешенного использования образуемого земельного участка с условным номером 30:12:022021:594:3У1 в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Астрахань», утвержденных Городской думой муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020г. № 69, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 года №25, от 22.09.2022 №111 и постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 №78.

4. ОПИСАНИЕ ФОРМИРОВАНИЯ

Межевание территории осуществляется применительно к территории, расположенной в кадастровом квартале 30:12:022021. Для этого не требуется изъятия земель и земельного участка, а также перевод земель в иные категории.

Планируемый к формированию образуемый земельный участок расположен в квартале смешанной застройки. Образование земельного участка путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии со ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Формируемый земельный участок 30:12:022021:594:3У1 площадью 1664 кв.м. расположен в территориальной зоне - Территориальная зона Ц-4 (Зона обслуживания селитебных территорий).

Образуемый земельный участок с условным номером 30:12:022021:594:3У1 формируется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:022021:594 и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности.

Ц-4. Зона обслуживания селитебных территорий.

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Для индивидуального жилищного строительства	2.1

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Религиозное использование	3.7
Блокированная жилая застройка	2.3	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Хранение автотранспорта	2.7.1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
Коммунальное обслуживание	3.1	Рынки	4.3
Социальное обслуживание	3.2	Служебные гаражи	4.9
Бытовое обслуживание	3.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2		
Деловое управление	4.1		
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Развлекательные мероприятия	4.8.1		
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2		
Площадки для занятия спортом	5.1.3		
<u>Обеспечение внутреннего правопорядка</u>	8.3		
<u>Земельные участки (территории) общего пользования</u>	12.0		

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 6, 11 статьи 20 Правил.

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

а) минимальная ширина земельного участка – 12 м, максимальный размер не подлежит установлению;

– минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных

участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей не подлежит установлению;

г) процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

е) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее 10% от площади земельного участка, за исключением вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», для которого данный параметр не подлежит установлению;

ж) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;

з) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках для видов – в соответствии с пунктом 19 статьи 20 Правил;

е) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

2. Для объектов жилого назначения:

а) минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1000 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена;

г) процент застройки территории – не более 65% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

е) разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;

ж) исключен.

3. Для объектов индивидуального жилищного строительства:

«а) минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м для образуемых земельных участков.

Не подлежит установлению параметр минимальной площади для земельных участков

ранее сформированных и поставленных на государственный кадастровый учет, а также в случае их перераспределения с землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности, которая не разграничена.

б) максимальная площадь земельных участков – 800 кв. м для вновь образуемых земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственной собственности, которая не разграничена; допускается перераспределение земельных участков площадью до 1000 кв. м с целью завершения формирования сложившейся застройки; в иных случаях максимальная площадь не подлежит установлению;

в) площадь земельных участков, формируемых для предоставления Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации и полным кавалерам ордена Славы составляет, от 2000 кв. м до 2500 кв. м, для предоставления гражданам Российской Федерации, удостоенным звания Героя Социалистического Труда, Героя Труда Российской Федерации либо награжденным орденом Трудовой Славы трех степеней, составляет от 800 кв. м до 2000 кв. м;

г) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

– между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки. При отсутствии сложившейся линии застройки расстояние от фронтальной границы участка до основного строения – 3 м;

– от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м;

– от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями строительных и санитарных норм и правил;

д) высота зданий:

– для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 12 м; до конька скатной кровли – не более 15 м;

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

– как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;

е) процент застройки территории – не более 65% от площади земельного участка;

ж) граница земельного участка со стороны улиц, переулков, проездов формируется с учетом сложившейся линии застройки, а ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала;

з) во встроенных или пристроенных к индивидуальному жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать объекты, относящиеся к опасным и (или) оказывающим негативное влияние на окружающую среду обитания и здоровье человека.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, указанных на картах градостроительного зонирования (приложения 2, 3, 4), установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования (приложение 5), указаны в документации (концепции) по обеспечению комплексного и устойчивого развития территории муниципального образования «Город Астрахань».

5. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

- 1) Распоряжение Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области №2556 от 28.11.2025 г. «О подготовке проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:022021:594 по обл. Астраханская, г. Астрахань, р-н Ленинский, пл. 2-я Московская, 49»
- 2) Распоряжение Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области №129 от 03.02.2026 «О внесении изменений в распоряжение министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 28.11.2025 №2556»;
- 3) Генеральный план муниципального образования «Городской округ город Астрахань» ;
- 4) Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Астрахань», утвержденных Городской думой муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020г. № 69, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 года №25, от 22.09.2022 №111 и постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 №78. ;
- 5) Документация по планировке территории для строительства линейного объекта в районе пл. 2-я Московская в Ленинском районе г. Астрахани, утвержденная постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» №356 от 19.01.2017 г. «Об утверждении документации по планировке территории для строительства линейного объекта в районе пл. 2-я Московская в Ленинском районе г. Астрахани» ;
- 6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на исходный земельный участок с кадастровым номером 30:12:022021:594 ;

7) Сведения государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории.

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ И ЕГО ЧАСТЯХ

Образуемый земельный участок 30:12:022021:594:3У1 расположен в границах разработки проекта межевания территории на территории одного квартала с кадастровым номером 30:12:022021.

Перераспределяемый земельный участок с кадастровым номером 30:12:022021:594 имеет вид разрешенного использования «магазины», для данного вида разрешенного использования установлен градостроительный регламент в территориальной зоне Ц-4 «Зона обслуживания селитебных территорий» с реестровым номером 30:12-7.478 согласно сведениям ЕГРН .

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка 30:12:022021:594:3У1 «магазины» относятся к основным видам разрешенного использования земельного участка согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Астрахань», утвержденных Городской думой муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020г. № 69, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 года №25, от 22.09.2022 №111 и постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 №78.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Астрахань», утвержденных Городской думой муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020г. № 69, с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 года №25, от 22.09.2022 №111 и постановлением министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 №78, в территориальной зоне Ц-4 (Зона обслуживания селитебных территорий) с реестровым номером 30:12-7.478 установлена предельная минимальная площадь земельного участка для объектов нежилого назначения - 400 квадратных метров, максимальные площадь не подлежит установлению. Следовательно, для образуемого земельного участка 30:12:022021:594:3У1 площадью 1664 кв.м с видом разрешенного использования «магазины» , который относится к объектам нежилого назначения, предельный максимальный параметр площади не подлежит установлению.

Образуемый земельный участок 30:12:022021:594:3У1 не пересекает красные линии, разработанные документацией по планировке территории для строительства линейного объекта в районе пл. 2-я Московская в Ленинском районе г. Астрахани, утвержденная постановлением администрации муниципального

образования «Город Астрахань» №356 от 19.01.2017 г. «Об утверждении документации по планировке территории для строительства линейного объекта в районе пл. 2-я Московская в Ленинском районе г. Астрахани»

Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков): В границах межевания территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

Также в границах межевания территории отсутствуют земельные участки и земли границы особо охраняемых природных территорий, а также территории объектов культурного наследия.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, на образуемый земельный участок 30:12:022021:594:3У1 накладываются ограничения следующих зон с особыми условиями использования территории:

1) Реестровый номер 30:00-6.406 (Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)) – Ограничения: 1. В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. 2. В границах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие абсолютные высотные ограничения: Сектор 1 -18,65 м; Сектор 2 -17,73 м; Сектор 3 -16,91 м; Сектор 4.1 -15,38 м; Сектор 4.2 -15,38 м; Сектор 5 -15,16 м; Сектор 6.1 -14,92 м; Сектор 6.2 -14,92 м; Сектор 7.1 -14,10 м; Сектор 7.2 -14,10 м; Сектор 8.1 -12,64 м; Сектор 8.2 -12,64 м; Сектор 9 -12,55 м; Сектор 10 -12,19 м; Сектор 11 -10,70 м; Сектор 12.1 -10,00 м; Сектор 12.2 -10,00 м; Сектор 12.3 -10,00 м; Сектор 12.4 -10,00 м; Сектор 12.5 -10,00 м; Сектор 13.1 -6,88 м; Сектор 13.2 -6,88 м; Сектор 13.3 -6,88 м; Сектор 14 -6,42 м; Сектор 15 -5,98 м; Сектор 16.1 -5,00 м; Сектор 16.2 -5,00 м; Сектор 16.3 -5,00 м; Сектор 16.4 -5,00 м; Сектор 16.5 -5,00 м; Сектор 16.6 -5,00 м; Сектор 17 -4,25 м; Сектор 18.1 -2,20 м; Сектор 18.2 -2,20 м; Сектор 19.1 от уровня земли; Сектор 19.2 от уровня земли; Сектор 19.3 от уровня земли; Сектор 19.4 от уровня земли; Сектор 19.5 от уровня земли; Сектор 19.6 от уровня земли; Сектор 19.7 от уровня земли; Сектор 19.8 от уровня земли; Сектор 20.1 4,11 м; Сектор 20.2 4,11 м; Сектор 27 33,70 м; Сектор 28.1 37,19 м; Сектор 28.2 37,19 м; Сектор 29.1 35,00 м; Сектор 29.2 35,00 м; Сектор 29.3 35,00 м; Сектор 29.4 35,00 м; Сектор 29.5 35,00 м; Сектор 29.6 35,00 м; Сектор 30.1 40,00 м; Сектор 30.2 40,00 м; Сектор 30.3 40,00 м; Сектор 30.4 40,00 м; Сектор

30.5 40,00 м; Сектор 30.6 40,00 м; Сектор 31.1 45,00 м; Сектор 31.2 45,00 м; Сектор 31.3 45,00 м; Сектор 31.4 45,00 м; Сектор 31.5 45,00 м; Сектор 32.1 50,00 м; Сектор 32.2 50,00 м; Сектор 32.3 50,00 м; Сектор 32.4 50,00 м; Сектор 33.1 55,00 м; Сектор 33.2 55,00 м; Сектор 33.3 55,00 м; Сектор 33.4 55,00 м; Сектор 34.1 60,00 м; Сектор 34.2 60,00 м; Сектор 34.3 60,00 м; Сектор 35 60,03 м; Сектор 36 64,15 м; Сектор 37.1 65,00 м; Сектор 37.2 65,00 м; Сектор 38.1 70,00 м; Сектор 38.2 70,00 м; Сектор 39 75,00 м; Сектор 40 80,00 м; Сектор 41 85,00 м; Сектор 42 90,00 м; Сектор 43 95,00 м; Сектор 44 100,00 м; Сектор 45 105,00 м; Сектор 46 110,00 м; Сектор 47 115,00 м; Сектор 48 120,00 м; Сектор 49 126,70 м; Сектор 50 140,00 м; Сектор 51 145,00 м; Сектор 52 147,45 м; Сектор 53.1 170,00 м; Сектор 53.2 170,00 м; Сектор 54.1 175,00 м; Сектор 54.2 175,00 м; Сектор 55 176,94 м; Сектор 56 177,29 м; Сектор 57.1 215,00 м; Сектор 57.2 215,00 м; Сектор 57.3 215,00 м; Сектор 57.4 215,00 м; Сектор 58.1 220,00 м; Сектор 58.2 220,00 м; Сектор 58.3 220,00 м; Сектор 58.4 220,00 м; Сектор 59.1 222,37 м; Сектор 59.2 222,37 м; Сектор 60.1 225,00 м; Сектор 60.2 225,00 м; Сектор 61 490,00 м; Сектор 62.1 495,00 м; Сектор 62.2 495,00 м; Сектор 63.1 500,00 м; Сектор 63.2 500,00 м; Сектор 64.1 505,00 м; Сектор 64.2 505,00 м; Сектор 65.1 510,00 м; Сектор 65.2 510,00 м; Сектор 65.3 510,00 м; Сектор 66.1 515,00 м; Сектор 66.2 515,00 м; Сектор 66.3 515,00 м; Сектор 67.1 520,00 м; Сектор 67.2 520,00 м; Сектор 67.3 520,00 м; Сектор 67.4 520,00 м; Сектор 68.1 525,00 м; Сектор 68.2 525,00 м; Сектор 68.3 525,00 м; Сектор 68.4 525,00 м; Сектор 69.1 530,00 м; Сектор 69.2 530,00 м; Сектор 69.3 530,00 м; Сектор 69.4 530,00 м; Сектор 70.1 535,00 м; Сектор 70.2 535,00 м; Сектор 70.3 535,00 м; Сектор 70.4 535,00 м; Сектор 71.1 540,00 м; Сектор 71.2 540,00 м; Сектор 71.3 540,00 м; Сектор 71.4 540,00 м; Сектор 72.1 541,17 м; Сектор 72.2 541,17 м; Сектор 73.1 545,00 м; Сектор 73.2 545,00 м; Сектор 74.1 547,88 м; Сектор 74.2 547,88 м. Приказ Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)" от 19 июля 2024 года № 658-П. Статья 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ.

2) Реестровый номер 30:00-6.409 (Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)) - Ограничения: В границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово) устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности согласно приказу Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)" от 19 июля 2024 года № 658-П. Статья 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ.

3) Реестровый номер 30:00-6.411 (Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)) – Ограничения: 1. В

границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. 2. Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц, проведенного в соответствии с пунктом 1(4) Положения. Приказ Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Астрахань (Нариманово)" от 19 июля 2024 года № 658-П. Статья 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ.

7. КООРДИНАТЫ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Система координат МСК-30, зона 2

Номер точки	Координата X	Координата Y
4	425514,54	2227889,26
5	425527,02	2227894,74
6	425528,02	2227894,98
7	425528,19	2227895,18
8	425528,36	2227895,38
9	425537,56	2227909,69
10	425538,67	2227911,51
11	425541,29	2227915,49
12	425546,39	2227925,25
13	425546,54	2227925,46
14	425546,96	2227926,06
15	425543,13	2227928,96
16	425534,38	2227935,08
17	425529,04	2227938,82
18	425520,93	2227943,94
19	425517,77	2227945,94
20	425508,48	2227936,33
н1	425495,53	2227916,88
н2	425492,90	2227912,93
н3	425506,73	2227903,03
1	425507,52	2227901,49
2	425509,51	2227898,02
3	425513,17	2227891,71
4	425514,54	2227889,26

8. ОПИСАНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ

На исходном земельном участке с кадастровым номером 30:12:022021:594 расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 30:12:020632:70 (нежилое здание площадью 1059,7 кв.м.), 30:12:020632:42 (нежилое здание площадью 595,8 кв.м.), 30:12:020632:43 (нежилое здание площадью 20,2 кв.м.) согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости.

Площадь исходного земельного участка составляет 1608 кв.м., вид разрешенного использования «магазины», категория земель – земли населенных пунктов.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Границы территории проектирования, в отношении которой разрабатывается данный проект межевания, имеют следующие координаты поворотных точек.

Система координат МСК-30, зона 2

Координата X	Координата Y
425492,29	2227875,31
425525,92	2227850,31
425579,98	2227923,93
425529,69	2227952,05
425517,77	2227945,94
425508,48	2227936,33
425492,90	2227912,94
425492,29	2227875,31

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка осуществлялось в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

9. ВЫВОДЫ

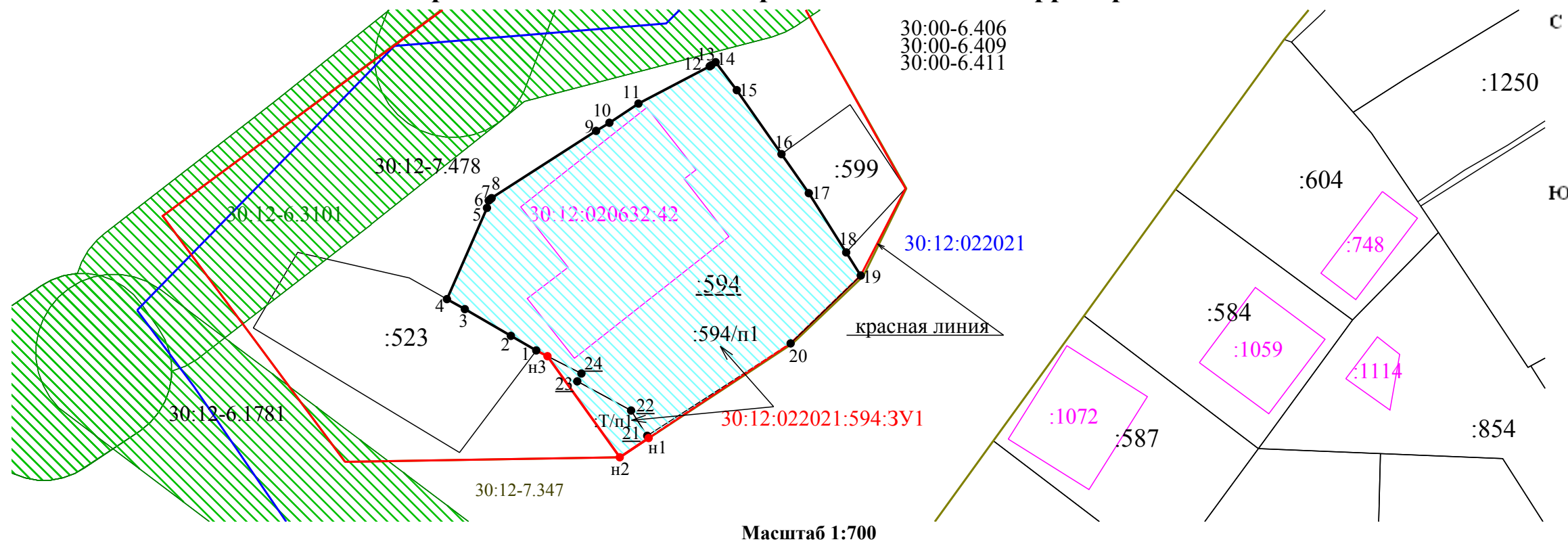
Проект межевания территории объекта – образуемый земельный участок 30:12:022021:594:ЗУ1 соответствует государственным нормам, правилам, стандартам и исходным данным.

В результате выполнения проекта межевания территории образуется 1 (один) земельный участок 30:12:022021:594:ЗУ1 площадью 1664 кв.м. путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 30:12:022021:594 и земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена, с видом разрешенного использования «магазины», с категорией земель «земли населенных пунктов»

Выполнил: кадастровый инженер ООО «БТИ АО»

А.М. Кузовенко

Материалы по обоснованию проекта межевания территории



Условные обозначения:

- 30:12:022021:594:3У1 - обозначение образуемого земельного участка 30:12:022021:594:3У1 площадью 1664 кв.м.
- :594 - прекращающий свое существование исходный земельный участок с КН 30:12:022021:594 площадью 1608 кв.м. в результате перераспределения с землями неразграниченной государственной или муниципальной собственности
- - Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - контур ОКСа по сведениям ЕГРН
- - граница территориальной зоны согласно сведениям ЕГРН
- - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- ▨ - граница (зона) образуемого земельного участка 30:12:022021:594:3У1
- - установленная красная линия согласно постановления администрации муниципального образования "Город Астрахань" №356 от 19.01.2017 "Об утверждении документации по планировке территории для строительства линейного объекта в районе пл. 2-я Московская в Ленинском районе г. Астрахани"
- - граница кадастрового квартала
- ▨ - ЗОУИТ по сведениям ЕГРН
- ▨ 30:12-7.478 - Территориальная зона Ц-4 (Зона обслуживания селитебных территорий) с реестровым номером 30:12-7.478 согласно сведениям ЕГРН
- ▨ 30:00-6.406
30:00-6.409
30:00-6.411 - ЗОУИТ согласно сведениям ЕГРН

Масштаб 1:700

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 30:12:022021:594 по обл. Астраханская, г. Астрахань, р-н Ленинский, пл. 2-я Московская, 49			
Генеральный директор		Демин Д.В.							Графическая часть
ГИП		Кузовенко А.М.				Материалы по обоснованию проекта межевания территории М 1:700	П	1	1
							Общество с ограниченной ответственностью "Бюро технической инвентаризации Астраханской области"		